



ООО "ТАЙГЕР"

414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6 корп. 7,
тел. 8-(8512) 207 - 210, e-mail: tigerltd@mail.ru
Р/сч 40702810115200008111 в Филиале №2351 ВТБ 24 (ПАО) г. Краснодар БИК 040349585
К/сч 30101810900000000585; ОГРН 1103017001845

г. Астрахань

«11» июля 2019г.

ПРИКАЗ № 38

*Об утверждении и введении в действие
в новой редакции типовых форм договоров
участия в долевом строительстве для ЖК «Прогресс»
(жилой дом № 5 по Генеральному плану)*

В связи с вступлением в силу Федерального закона РФ от 27.06.2019г. № 151-ФЗ «В внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в текст типовой формы договора участия в долевом строительстве на реализацию жилых помещений (квартиры) и нежилых помещений (коммерция, машино-места) условие о привлечении денежных средств участников долевого строительства путем исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
2. Утвердить и ввести в действие с 11.07.2019г.:
- Типовую форму договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома на приобретение жилых и нежилых помещений согласно Приложению № 1.
3. Прекратить с 11.07.2019г. действие ранее утверждённой формы типового договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
4. Установить ответственным за подготовку договоров по типовой форме и соблюдения единообразия начальника отдела по продажам Жилого комплекса «Прогресс».
5. Установить ответственным за правильное заполнение договоров по типовой форме, в том числе приложений, менеджера по продажам, специалиста по договорной работе Жилого комплекса «Прогресс».

6. Поручить начальнику отдела продаж Жилого комплекса «Прогресс» обеспечить обязательное согласование с юридическим отделом внесение изменений в договора участия в долевом строительстве в случае необходимости внесения изменений в существенные условия договора (внутренняя инициатива/ инициатива клиента).
7. Осуществить размещение типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома в измененной редакции в личном кабинете ЕИСЖС в порядке и сроки, установленные законодательством РФ;
8. Поручить руководителю проекта ЖК «Прогресс» обеспечить размещение актуальной информации о строительстве объекта на сайте Застройщика;
9. Ознакомить заинтересованных лиц согласно листа ознакомления с содержанием настоящего приказа.
10. Общий контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Директор ООО «Тайгер»



С.А. Сухов

*Приложение №1
К Приказу № 38 от «11» июля 2018 г.
Об утверждении и введении в действие
в новой редакции типовых форм договоров
участия в долевом строительстве для ЖК «Прогресс»
(жилой дом № 5 по Генеральному плану)*

**ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Тайгер», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 3, ОГРН 1103017001845, ИНН 3017064343, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Сухова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О./ наименование юридического лица, паспортные данные/ регистрационные данные)

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный 16-18-этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Савушкина, 6 в Ленинском районе г. Астрахани.

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение подлежащее (в т.ч. предназначенная для размещения транспортного средства часть здания – машино-место) передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства**» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования. Общая проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на дом.

1.4. «**Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020292:2742, площадью 7 238 кв.м. жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, 6 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующее (ие) помещение (я):

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>№ помещения по проекту</i>	<i>Кол-во комнат (при наличии)</i>	<i>Вид помещения (жилое/нежилое/машино-место)</i>	<i>Общая проектная площадь помещения (с учетом балконов и лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом для жилых помещений), кв.м.</i>	<i>Стоимость</i>
1						

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объекты долевого строительства в собственность.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30RU30301000-80-2017 выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 20.09.2017г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок № 30АА 086273 от 14.03.2016г., кадастровый номер 30:12:020292:2742; категория земель: Земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилыми этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования), площадью 7 238 кв.м.;

- Проектная декларация от «30» октября 2017г. и изменения к ней (при наличии), размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

2.4. Указанный в договоре адрес объекта является строительным адресом. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – III квартал 2019 года. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства составляет 90 (девяносто) календарных дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.6. **Квартира** передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Дома, в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);

- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами и подоконниками;
- межкомнатные и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- на стены нанесена улучшенная штукатурка (кроме внутренних стен санузлов, пазогребневых плит);
- квартиры оборудуются стояками холодного водоснабжения и канализации;
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел.

Технические характеристики Жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта (Приложение № 2), в котором указывается несоответствие Объекта условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016г. № 854/пр.

Единицей общей площади жилого помещения (общей приведенной площади) или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, определен 1 (один) квадратный метр. Средняя цена 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства составляет: _____ рублей _____ копеек. Площадь объекта долевого строительства – _____ кв. м, в связи с чем цена Договора составляет _____ рублей ____ копеек (НДС не облагается).

3.2. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету в случаях, предусмотренных пп. 3.3. – 3.6. договора без заключения дополнительного соглашения к договору. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий. Стороны установили, что пределом допустимого изменения общей площади объекта (отклонение фактической площади от проектной) является 1 (один) кв. м включительно.

3.3. В случае отклонения Общей фактической площади объекта долевого строительства свыше допустимого предела, перерасчет цены, предусмотренный п. 3.2. настоящего договора, осуществляется с вычетом из разницы фактической и проектной площадей объекта допустимого значения изменения общей площади объекта.

3.4. В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства менее, чем на 1 кв.м.

включительно, перерасчет цены Договора не производится. В случае, если Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м., Стороны производят перерасчет цены Договора исходя из средней стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью и общей проектной площадью исходя из установленной договором средней стоимости 1 кв.м. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления. К уведомлению прикладывается заключение организации, уполномоченной осуществлять первичную инвентаризацию жилых и нежилых помещений введенного в эксплуатацию Дома.

3.6. В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет Цены Договора не производится.

В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из средней стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.7. Застройщик обязуется возместить разницу, указанную в п. 3.6. договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выявления отклонения фактической площади объекта от проектной площади.

Моментом выявления отклонения фактической площади от проектной является дата поступления в адрес Застройщика технического паспорта на многоквартирный жилой дом, подготовленный по итогам проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений.

3.8. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в следующем порядке:

3.8.1. Сумму в размере _____ рублей ___ копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 3-х рабочих дней за счет собственных средств.

3.8.2. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2, с соблюдением требований п. 11.1. Настоящего договора, либо зачетом встречных однородных требований.

3.9. Возмещение денежных средств, предусмотренное пп. 3.6. - 3.7. настоящего договора, осуществляется Застройщиком путем их перечисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 12.2. договора.

3.10. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Акт/Акты о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, количество квадратных метров, права на которые Участником были оплачены, а также идентифицирующие признаки объекта (конкретной Квартиры/Квартир), права на которые перешли к Участнику после оплаты.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5., 3.6. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим

законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.1.6. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а так же иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома после ввода объекта в эксплуатацию.

4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

4.2.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих (обои, плинтуса, галтели, плитка, др.), составляет 1 (один) год со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требования технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

7.5 В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:

- в соответствии со ст. 2 Федерального закона РФ от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее 218-ФЗ) - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

- обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

- размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее - величина взноса).

- средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда

- выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

- выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

- физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

8.2. Отделочные и специальные работы в **Объекте долевого строительства**, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы на **Объект долевого строительства** осуществляет Участник долевого строительства за свой счет, если иное не установлено договором.

8.3. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений **Объекта долевого строительства**, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство **Объекта долевого строительства**, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.4. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

8.7. Оформление права собственности на **Объект долевого строительства** не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему **Объект долевого строительства** только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства**.

В случае, если Цена Договора на момент передачи **Объекта долевого строительства** Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства** с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.9. Право владения и пользования **Объектом долевого строительства**, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

8.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.11. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 12.1 Закона 214-ФЗ одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

8.12. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 4 Закона 214-ФЗ условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы

(форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим

законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

11.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

ООО «Тайгер»

Адрес юридический:

414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, д. 6,

корп. 7, пом. 027, каб. 3

Тел.: 8 (8512) 207-210

ИНН 3017064343 КПП 301901001

р/сч 40702810005000000856

в отделении № 8625 Сбербанка России

г. Астрахань

БИК 041203602

к/с 30101810500000000602

Директор

_____ / Сухов С.А. /

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____ /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

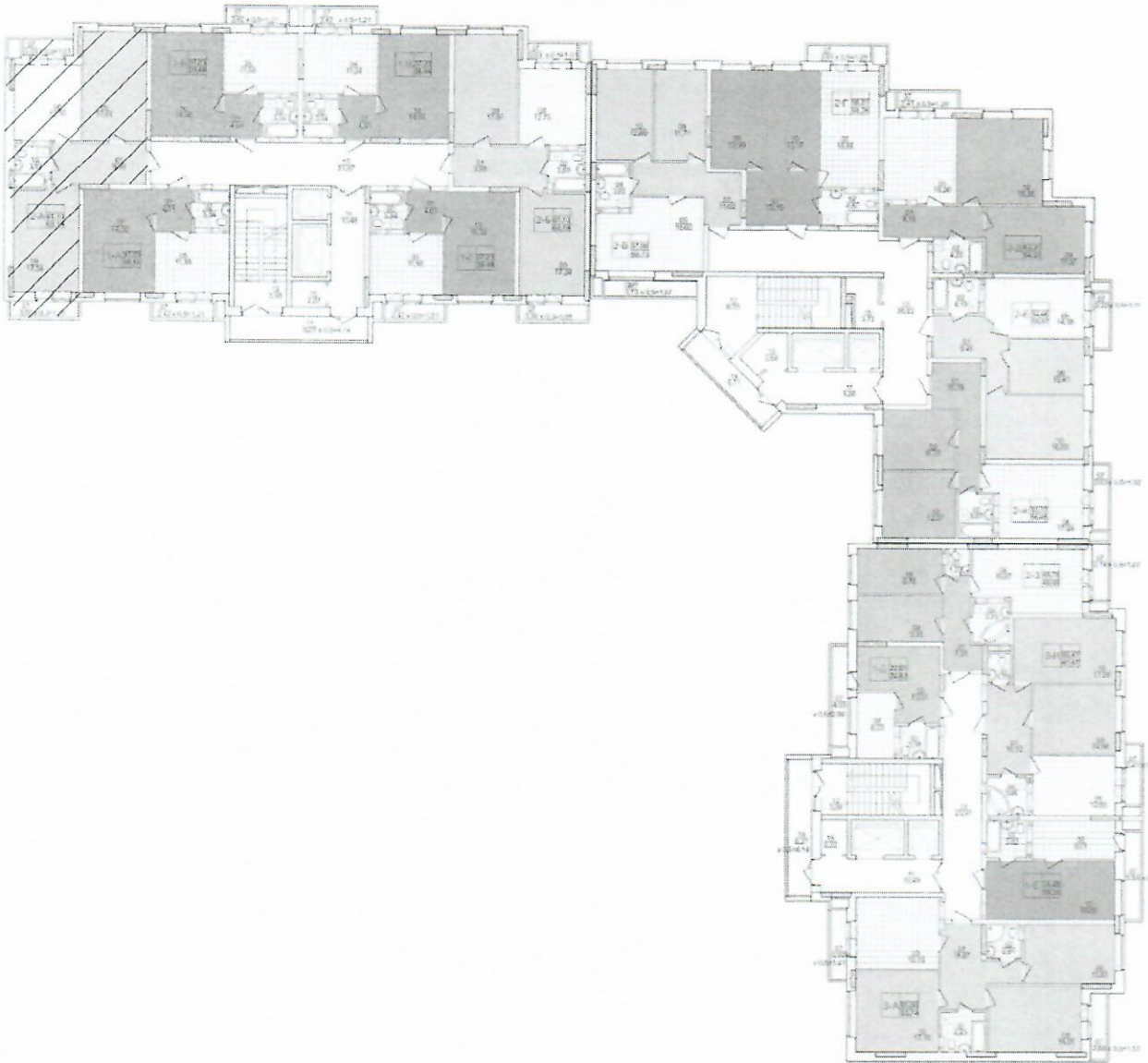
Адрес объекта: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, 6

<i>Секция</i>	<i>Этаж</i>	<i>№ помещения по проекту</i>	<i>Кол-во комнат (при наличии)</i>	<i>Общая проектная площадь помещения (с учетом холодных помещений для жилого), кв.м.</i>	<i>Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое/машино-место)</i>

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1	Прихожая				
2	Ванная				
3	Кухня				
4	Общая комната				
5	Спальня				
	Итого				
6	Лоджия				
7	Балкон				
	Итого с учетом холодных помещений				

План типового этажа



Данные об объекте строительства

№	Наименование данных	Сведения
1	Назначение сооружения	Жилой дом
2	Этажность	16-18-18
3	Общая площадь	14403,7
4	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Наружные стены трехслойные: кирпич, утеплитель, газобетонный блок. Перекрытие: монолитные, железобетонные
5	Класс энергоэффективности	B+
6	Сейсмостойкость	Проектом не предусмотрено

«Застройщик»:

ООО "Тайгер"

Директор _____ С.А. Сухов

«Участник долевого строительства»:

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

Форма
АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Астрахань

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющегося членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», п. 2.8. договора долевого участия от «___» _____ 201__ г. № _____ заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором долевого участия от «___» _____ 201__ г. № _____ Застройщик передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартира № _____ / нежилое помещение № _____ фактической площадью _____ кв. м.;

(подчеркивается необходимое)

2. В ходе приёмки объекта долевого строительства Участником долевого строительства выявлены недостатки:

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)

От Застройщика:

От Участника долевого строительства

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

**Форма
ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ
ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

г. Астрахань

«___» _____ 201__ г.

Между мной, _____,
(Ф.И.О. участника долевого строительства)
и ООО «Прогресс»
заключен договор участия в долевом строительстве от «___» _____ 20__ г. № _____,
согласно которому мне в собственность «___» _____ 20__ г. передан объект долевого
строительства - _____.
(наименование объекта долевого строительства, напр., квартира № ___)

«___» _____ 20__ г. я обнаружил _____

(перечисляются недостатки)

В соответствии со ст. 7 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» прошу Вас осуществить осмотр объекта долевого строительства и выполнить восстановительные работы.

Заявитель:

_____/_____/_____
(Ф.И.О., подпись)